

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-098 Septembre 2017

Groupement d'intérêt économique Synergie Habitat

Saint-Etienne (42)



Rapport définitif de contrôle n°2016-098 Septembre 2017
Groupement d'intérêt économique Synergie Habitat
Saint-Etienne (42)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-098

GIE SYNERGIE HABITAT - 42

Adresse : 39 rue Charles de Gaulle/2 rue Camélinat – 42000 Saint-Etienne

Au 31 décembre 2015	Nombre de logements familiaux gérés :	0
	nombre de logements familiaux en propriété :	0
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique)	%	%	%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	%	%	%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	%	%	%	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	%	%	%	
Age moyen du parc (en années)				
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	%	%	%	
< 60 % des plafonds PLUS	%	%	%	
> 100% des plafonds PLUS	%	%	%	
Bénéficiaires d'aide au logement	%	%	%	
Familles monoparentales	%	%	%	
Personnes isolées	%	%	%	(1)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)				(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)				(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	%	%	%	

(1) Enquête OPS 20xx

(2) RPLS au 1/1/20xx

(3) Bolero 20xx : ensemble des (préciser type d'organisme)

- Points forts :**
- Bonne gouvernance et gestion satisfaisante ;
 - Groupement susceptible de répondre aux projets de mutualisation de ses membres ;

- Points faibles :**
- Système des cotisations destiné à inciter les membres à solliciter le groupement pouvant légitimement être perçu comme inéquitable par ceux qui y recourent peu en l'absence de prestations adaptées à leurs besoins ;
 - Arrêt programmé, en 2018, de la prise en charge financière, par la CGLLS, d'une partie du coût d'adhésion des membres au GIE ;
 - Mise en concurrence insuffisante des prestations d'architecte dans le cadre des marchés d'aménagement jusqu'en octobre 2016 ;
 - Absence de formalisation des prestations de maintenance du système d'information exercées à titre gratuit par l'un des membres.

Irrégularités : Néant

Inspecteur-auditeur Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : néant

Contrôle effectué du 03 Octobre 2016 au 09 Février 2016

Date diffusion du rapport définitif : Septembre 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-098

GIE SYNERGIE HABITAT – 42

SOMMAIRE

Synthèse	2
1. Préambule.....	3
2. Présentation du GIE dans son environnement.....	3
2.1 environnement socio-économique des membres du groupement	3
2.2 Présentation générale du groupement	4
2.2.1 Membres du groupement.....	4
2.2.2 Bénéficiaires des prestations.....	4
2.2.3 Objet et activité du GIE	5
2.2.4 Aide apportée par la CGLLS	5
2.2.5 Gouvernance	6
2.2.6 Commande publique	7
2.3 Fonctionnement du gie.....	8
2.3.1 Organisation	8
2.3.2 Financement du groupement et clefs de répartition	9
3. Tenue de la comptabilité et analyse financière	12
3.1 Tenue de la comptabilité.....	12
3.2 Analyse financière	13
3.2.1 Analyse de l'exploitation.....	13
3.2.2 Analyse de la structure financière.....	13
4. Annexes	15
4.1 Informations générales	15
4.2 Sigles utilisés	16

SYNTHESE

Synergie Habitat est un groupement d'intérêt économique (GIE) fondé par Loire Habitat, Métropole Habitat-Saint-Étienne et l'office de l'Ondaine en 2005, que les offices Gier-Pilat Habitat et de Firminy ont ensuite rejoint respectivement en 2007 et en 2012. Chacun des membres bénéficie, en vertu d'une convention conclue avec la CGLLS arrivant à échéance en 2018, d'une incitation financière à participer au groupement. Depuis le 1^{er} janvier 2017, quatre membres du GIE sont rattachés à la Métropole de Saint-Etienne en vertu de la loi Alur.

Ce GIE, qui a été constitué sans capital, assure, pour le compte de ses membres, des prestations liées à l'aménagement, la vente HLM et la performance énergétique. De façon plus marginale, il réalise des prestations en aménagement pour des collectivités du département de la Loire. Le GIE n'a jamais exercé les fonctions de syndic, de groupement de commandes et de maîtrise d'ouvrage initialement envisagées lors de sa constitution.

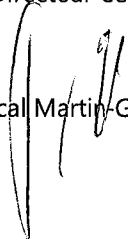
La gouvernance est adaptée à la taille du groupement : l'assemblée générale est constituée des cinq présidents des offices, et le conseil d'administration des cinq directeurs généraux ; le règlement intérieur a été mis à jour pour tenir compte des évolutions intervenues dans son fonctionnement et sa composition.

Les modalités de répartition des dépenses du GIE présentent la particularité de prévoir une part forfaitaire versée sous forme de cotisations par chacun de ses membres qui a représenté jusqu'à 35 % de son budget total en 2013, puis qui a évolué dans une fourchette comprise entre 19 % et 24 % de 2014 à 2016. Ce mécanisme, dont la régularité n'est pas contestée, présente l'avantage d'inciter les offices qui y participent à faire appel à ses services. Cependant, il soulève à la fois un problème d'équité et d'attractivité pour les offices membres qui sollicitent peu le GIE, comme ceux de l'Ondaine et de Firminy, dont la contribution excède largement le bénéfice qu'ils en retirent. Pour remédier à cette limite, le GIE doit réduire le montant de la part forfaitaire de ses cotisations et/ou développer d'autres prestations susceptibles d'intéresser l'ensemble de ses membres.

En vertu de la convention du 24 juin 2013 conclue entre la CGLLS et des offices de la Loire, les membres du GIE bénéficient d'une subvention en contrepartie de leur adhésion au groupement, dont le taux est compris, en cumul sur la période 2013-2016, entre 14 % et 57 % des dépenses exposées par chacun des membres. L'arrivée à échéance de cette convention au 31 décembre 2018 pourrait remettre en cause l'intérêt économique de certains des membres à prolonger leur adhésion au GIE, au risque de remettre en cause son existence en l'absence de modification du système de cotisation et sauf à ce que de nouvelles prestations lui soient confiées dans une logique de mutualisation des moyens.

Pour l'heure, la petite taille du GIE et la modicité du montant des prestations facturées ne facilite pas la couverture des charges de structure inhérentes à son fonctionnement.

Le Directeur Général,



Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du groupement d'intérêt économique (GIE) « Synergie Habitat » en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « *l'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

Le groupement d'intérêt économique (GIE) Synergie Habitat n'a fait l'objet d'aucun rapport d'inspection de la Miilos depuis sa création en 2005. Ce contrôle de l'Ancols s'inscrit à la suite de ceux des offices de Firminy, Métropole Habitat Saint-Etienne, Loire Habitat et concomitamment avec celui de Gier-Pilat-Habitat.

2. PRESENTATION DU GIE DANS SON ENVIRONNEMENT

2.1 ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE DES MEMBRES DU GROUPEMENT

Le département de la Loire compte, au 1er janvier 2016, un peu plus de 756 000 habitants. Sa population a augmenté de +0,4% en moyenne par an sur la période 2007-2012. Même modeste, cette hausse contraste avec la période précédente durant laquelle la Loire a connu un déclin démographique. La croissance du nombre de ménages est légèrement plus rapide que celle de la population sous l'effet de la contraction de la taille des ménages. Elle est de +0,6 % en moyenne par an dans la Loire (contre +1,2 % en Rhône-Alpes). Dans ce contexte, la demande de logement est davantage tirée par le desserrement des ménages ligériens (vieillissement de la population, décohabitation) que par l'arrivée de nouveaux habitants dans le département.

Les projections démographiques établies par l'Insee dans la Loire prévoient une très légère croissance démographique (+0,2% en moyenne par an sur la période 2006-2031). Ainsi, le département pourrait gagner près de 40 000 habitants en 25 ans. Elles prévoient également un fort vieillissement de la population. Actuellement, les plus de 65 ans représentent 19,9 % de la population, contre 17,5 % en Rhône-Alpes.

Le revenu médian dans la Loire est de 18 866 €, contre 19 270 € en France en 2012. Le contexte économique est difficile : le roannais, les vallées de l'Ondaine et du Gier rencontrent encore de graves difficultés de reconversion économique et connaissent un taux de chômage élevé. Le taux de pauvreté s'élevait à 16,1 % en 2012 (13,9 % en France continentale).

Dans le département, le marché locatif privé est peu attractif et très détendu. Le parc privé joue un rôle de parc locatif social de fait. Le parc locatif social public est réparti chez 17 bailleurs¹, dont quatre relèvent de la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2017.

¹ Dont : OPH de Loire Habitat, OPH de Firminy, OPH de Gier-Pilat Habitat, OPH MHSE, OPH de l'Ondaine, OPH Roanne Habitat, Cité Nouvelle, Le Toit Forézien, Bâtir et Loger, Alliade, Néolia, Erilia, Immobilière Rhône-Alpes, Résidence Beaunier

Les migrations résidentielles internes au département ont pour effet de vider les territoires urbains pour alimenter la croissance démographique périurbaine. Ainsi, les villes de Roanne et Saint-Étienne perdent des habitants au profit des communes proches. La désaffection résidentielle des cœurs des villes se traduit par une vacance élevée des logements. Saint-Étienne a connu une hausse de près de 15% des logements privés vacants entre 1999 et 2007 (soit 16% du parc de logements privés).

En janvier 2013, le département s'est doté d'un plan départemental de l'habitat (PDH) qui arrête les priorités suivantes : revalorisation du parc ancien privé et HLM, adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées en perte d'autonomie, lutte contre la précarité énergétique, accès au logement des plus démunis et maîtrise du mitage.

2.2 PRESENTATION GENERALE DU GROUPEMENT

2.2.1 Membres du groupement

Synergie Habitat est un groupement d'intérêt économique (GIE) fondé par Loire Habitat, Métropole Habitat-Saint-Étienne (MHSE) et l'office de l'Ondaine en 2005, que Gier-Pilat Habitat et l'office de Firminy ont ensuite rejoint respectivement en 2007 et en 2012. Ne peuvent être membres du groupement que les offices publics de l'habitat ayant leur siège dans la Loire (article 9 des statuts). Le GIE regroupe désormais les cinq offices publics de l'habitat (OPH) présents sur le territoire de Loire-sud (cf. annexe 4.2). Il est constitué sans capital. Son immatriculation au registre du commerce et des sociétés est régulièrement actualisée.

Le siège social du groupement, initialement installé dans les locaux de l'un de ses membres (Loire Habitat), a été déplacé dans des locaux distincts du centre-ville en raison de l'évolution de l'activité et de la nécessité d'accueillir une équipe plus étoffée. Cette décision a été actée en assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013.

2.2.2 Bénéficiaires des prestations

Les bénéficiaires sont essentiellement les cinq adhérents et, de façon marginale, des collectivités locales ou des établissements publics² en étroite coopération avec l'un des membres du groupement. Le GIE a ainsi effectué, depuis 2006, quelques missions d'études et de conseil en aménagement et renouvellement urbain dans le département de la Loire exclusivement.

Les prestations d'études refacturées directement aux collectivités sont modestes et en recul tendanciel : alors qu'elles s'élevaient respectivement à 20 k€ et 17 k€ en 2012 et 2013 (représentant 13,9 % et 6,2 % du chiffre d'affaires total), elles n'atteignent plus que 12 k€ puis 0 k€ en 2014 et 2015. A l'inverse, ce type de prestations s'est sensiblement développé sur la période pour le compte des membres du groupement (cf. 2.3.2.2).

Si l'activité réalisée directement avec les collectivités devait se développer, le groupement pourrait être exposé à un risque de requalification de société de fait aux termes de l'article L. 251-1 du Code de commerce³.

² Andrézieux-Bouyhéon, Balbigny, Bellegarde-en-Forez, Chavanay, L'Horme, La Grand-Croix, La Ricamarie, La Talaudière, Lorette, Montbrison, Régnay, Riorges, Saint-Chamond, Savigneux, Saint-Paul-en-Jarez, Saint-Priest-en-Jarez, Saint-Symphorien de Lay, Société d'équipement de la Loire (SDEL), Etablissement public foncier de l'ouest-Rhône-Alpes (EPORA)

³ CA Paris, 30 mai 2008 : JurisData n°2008-365399 ; RUDA 12/08, n°1285

2.2.3 Objet et activité du GIE

Aux termes de l'article 3 de ses statuts, le GIE a pour objet « *de fournir à titre auxiliaire, à la demande de ses adhérents, toutes prestations de services portant sur des opérations d'aménagement, réalisées par les membres du GIE, portant à titre principal sur l'habitat ; des études de programmation pour le développement d'opérations d'habitat ; la production d'opérations immobilières (neuf, acquisition-amélioration, locatif, accession...); la vente de patrimoine existant et la commercialisation d'opérations de promotion de logements en accession sociale, notamment via le PSLA (location accession); l'expertise relative à la performance énergétique du patrimoine et plus largement aux enjeux de développement durable ; des activités de formation et de communication ; et, généralement, la réalisation de toutes prestations permettant la réalisation de l'objet ci-dessus défini* ».

Les statuts confèrent au GIE un champ d'intervention qui n'a été que partiellement exploité. En particulier, le GIE n'a jamais exercé les fonctions de syndic, de groupement de commandes et de maîtrise d'ouvrage envisagées lors de sa constitution puis lors de la conclusion de la convention du 24 juin 2013 avec la CGLLS (cf. infra).

Depuis 2013, le GIE fournit trois types de prestations à ses membres et clients :

- le conseil à l'aménagement (définition de stratégie patrimoniale, études en matière de renouvellement urbain et d'aménagements) ;
- la commercialisation de logements Hlm mis en vente par les offices ;
- le conseil en performance énergétique à destination des équipes des offices.

En réponse aux observations provisoires, le GIE précise que la mise en commun de la maîtrise d'ouvrage des offices « *avait été mise à l'étude dans le cadre de l'audit réalisé en 2012/2013* » mais qu'elle n'avait pas été retenue « *au motif qu'il est difficile de détacher cette fonction, eu égard à la cohérence qui s'impose entre les missions de maîtrise d'ouvrage, de gestion locative et de gestion patrimoniale des organismes.* » Sans mésestimer les difficultés opérationnelles, voire managériales et humaines, que la mise en commun des services de maîtrise d'ouvrage est susceptible de poser, l'Agence estime que leur rapprochement constitue le principal levier (hors fusion) de nature à dégager des synergies significatives et à initier un pilotage stratégique cohérent des cinq offices, dont quatre sont rattachés à Saint Etienne Métropole.

2.2.4 Aide apportée par la CGLLS

Une convention en date du 24 juin 2013 a été signée entre la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et les membres du GIE. Elle prévoit un financement par la CGLLS de 58 % des charges exposées par le GIE correspondant à 2,5 ETP de chargé de mission pour les années 2013 à 2017 inclus. L'aide de la CGLLS est versée de façon individuelle aux cinq offices et tient compte de la situation financière de chacun d'eux : pour les offices de Loire-Habitat, Gier-Pilat Habitat et du Chambon-Feugerolles (Ondaine), le taux de subvention de la CGLLS est de 50 %, tandis que pour MHSE et l'office de Firminy, ce taux est de 80 %, dans la limite d'un plafond.

Sur la période 2013-2016, les subventions versées par la CGLLS aux membres du GIE sont présentées dans le tableau ci-après :

Subventions versées par la CGLLS (en €)	2013	2014	2015	2016	Cumul 2013-2016	En %
Loire Habitat	29 206	33 584	46 208	55 957	164 955	42,8
MHSE	28 947	29 368	35 546	37 042	130 903	34,0
Gier-Pilat Habitat	6 669	6 168	4 960	4 831	22 628	5,9
OPH Firminy	12 607	6 112	17 849	13 425	49 993	13,0
OPH de l'Ondaine	6 770	4 484	3 907	1 739	16 900	4,4
Total	84 199	79 716	108 470	112 994	385 379	100

Les subventions versées par la CGLLS en cumul sur la période 2013-2016 ont principalement bénéficié à Loire Habitat (43 %) et à MHSE (34 %). Les autres membres ont capité entre 4 % et 13 % des subventions de la caisse.⁴

Sur la même période, comme le précise le tableau ci-après, le taux moyen de subvention au regard des dépenses réelles exposées par chacun des membres (cotisations incluses)⁵ varie de 14 % à 19 % pour Gier-Pilat Habitat et l'office de l'Ondaine, à 27 % pour l'office de la Loire, 36 % pour celui de Firminy et 57 % pour MHSE.

Taux de subvention par la CGLLS des dépenses exposées par les membres du GIE	2013	2014	2015	2016	Cumul 2013-2016
Loire Habitat	30 %	20 %	22 %	42 %	27 %
MHSE	55 %	46 %	63 %	64 %	57 %
Gier-Pilat Habitat	17 %	18 %	9 %	12 %	14%
OPH Firminy	42 %	13 %	61 %	40 %	36 %
OPH de l'Ondaine	25 %	18 %	23 %	9 %	19%
Total	34 %	24 %	30 %	40 %	31 %

Aux termes de la convention conclue avec la CGLLS, l'action du GIE devait également favoriser la mise en œuvre d'une politique d'achats groupés. Si cette coopération existe bien en pratique, elle n'a pas été réalisée dans le cadre du GIE, mais au travers d'une association qui regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux de la Loire. La mutualisation de la maîtrise d'ouvrage était également envisagée, mais suivant des modalités qui restaient à définir.

2.2.5 Gouvernance

2.2.5.1 Assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire est constituée des présidents des offices membres, qui disposent d'une voix chacun. Elle se réunit une fois par an. Elle statue sur les comptes de l'exercice écoulé, entend les rapports annuels de gestion et du commissaire aux comptes et décide de l'affectation des résultats. Plusieurs assemblées générales extraordinaires se sont tenues en 2012, 2013 et 2016, respectivement pour délibérer sur l'adhésion de l'office de Firminy, sur le transfert du siège et l'évolution des activités, et sur la modification des statuts relative au changement de nom du groupement (qui a été complété avec le vocable « Habitat » pour devenir Synergie Habitat).

⁴ Les subventions sont comptabilisées à la date de leur notification, de 2014 à 2017 ; néanmoins, elles sont perçues avec une année de décalage, sur la période 2015 à 2018.

⁵ Dépenses réelles cumulées sur la période pour chacun des membres: Loire Habitat : 605 515 € ; MHSE : 231 518 € ; Gier-Pilat-Habitat : 165 320 € ; Firminy : 138 483 € ; Ondaine : 87 116 €

En 2012, le conseil d'administration et l'assemblée générale ont validé l'élargissement du champ d'activité du groupement, jusqu'alors limité à l'aménagement, et l'adhésion de l'Office de Firminy.

2.2.5.2 Conseil d'administration

Le groupement est administré et géré par un conseil d'administration (CA) qui réunit les cinq directeurs généraux des offices membres. Les fonctions des administrateurs sont exercées à titre gratuit.

Le CA constitue l'organe opérationnel du groupement, il statue sur les décisions suivantes : agrément des prestations sollicitées auprès du GIE par un membre ou un client ; détermination du budget prévisionnel et arrêté des comptes annuels ; nomination et révocation du président ; sur proposition du président, choix du directeur du GIE, dont les attributions sont définies dans le règlement intérieur ; adoption du règlement intérieur et de ses éventuelles modifications.

Depuis juillet 2015 et pour une durée de deux ans, la présidente est Mme Marie-Laure Vuittenez, directrice générale de Métropole Habitat Saint-Etienne. Elle a succédé à M. Laurent Gagnaire, DG de Loire Habitat.

Le CA se réunit deux à quatre fois par an, les administrateurs sont assidus aux réunions et les procès-verbaux témoignent d'une bonne qualité de l'information. En vertu de l'article 2 du règlement intérieur, les membres s'obligent à assurer une gestion collégiale du groupement. A cet effet, ils sont tenus de se réunir une fois par mois pour examiner l'état d'avancement des dossiers confiés au groupement et toutes autres questions liées à la vie du groupement.

2.2.6 Commande publique

Les marchés du GIE étaient soumis jusqu'au 31 mars 2016 à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 sont applicables aux consultations engagées depuis lors.

Jusqu'en 2016, le GIE ne disposait pas de procédure interne pour ses achats. Néanmoins, le choix des prestataires pour des marchés de fournitures ou de service était fondé sur plusieurs devis à l'exception quasi-systématique de l'architecte retenu pour les marchés d'étude d'aménagement (cf. infra). Le CA du 2 novembre 2016 a formalisé ses procédures d'achat et a mis en place une commission chargée de procéder au choix des prestataires, après mise en concurrence, pour tous les achats de biens et services d'un montant supérieur à 5 000 € HT. Cette commission est composée de la présidente, du directeur général de Loire Habitat et du directeur du groupement.

Sur la période considérée, deux architectes seulement ont été retenus pour un total de 17 commandes, l'un d'eux bénéficiant de 91 % du montant des prestations. Néanmoins, les montants concernés sont faibles⁶, et, en tout état de cause, inférieurs aux seuils de procédures formalisées.

Jusqu'en 2013, le groupement était hébergé par Loire Habitat et bénéficiait du même système d'information. Lors de son déménagement, le GIE a été relié à la fibre au même titre que les sept agences territoriales de Loire Habitat. La maintenance du système est exercée à titre gratuit par l'office en l'absence de convention formalisée. En réponse aux observations provisoires, l'organisme précise qu'une convention de services est en cours de préparation pour remédier à ce défaut de formalisme.

⁶ 13 k€ en 2012, 8 k€ en 2013, 23 k€ en 2014 et 39 k€ en 2015.

L'examen de la passation de plusieurs marchés de fournitures ou de services en 2011, 2012 ou 2013⁷ n'a pas montré d'irrégularité.

2.3 FONCTIONNEMENT DU GIE

2.3.1 Organisation

2.3.1.1 Règlement intérieur

Les modalités de fonctionnement du groupement sont fixées par ses statuts et son règlement intérieur.

Le règlement intérieur datant de 2005 a été mis à jour en CA du 25 janvier 2017 pour mentionner les deux adhésions complémentaires réalisées en 2007 et en 2012 d'une part, et pour intégrer l'évolution des règles de fonctionnement relatives aux modalités de calcul des cotisations et d'octroi d'avances en compte courant d'autre part.

Deux dispositions obsolètes du règlement intérieur ont également été mises à jour lors de cette séance.

- Le règlement prévoyait que les cotisations couvrent l'intégralité des frais généraux. Or, ce n'est plus le cas puisque les frais généraux sont pour moitié intégrés au prix de journée et pour moitié répercutés dans la cotisation.
- Il prévoyait également le versement de fonds par les membres sur des comptes courants en cas de résultat négatif. Or, si ces comptes courants ont bien été alimentés, ce n'est pas en raison de pertes, mais pour assurer un volant de trésorerie, ce qui n'était pas formellement prévu au règlement.

Le CA délibère chaque année sur le budget prévisionnel et le montant des cotisations.

2.3.1.2 Programmation annuelle de l'activité

Le programme d'activité du groupement est apprécié en début d'année en CA et validé en assemblée générale à partir du bilan de l'année écoulée. Le directeur en fait la présentation pour chacun des pôles (aménagement, commercialisation, performance énergétique).

Pour le volet « conseil en aménagement », les commandes des offices sont connues à l'avance. En complément, le directeur du GIE assure une veille sur les appels d'offres émanant des collectivités. Des ajustements sont effectués de manière continue sur ces missions. Pour les ventes HLM, le programme est construit à partir des objectifs inscrits dans les délibérations annuelles des CA des offices. Le programme « appui et conseil en performance énergétique » est apprécié à partir des besoins prévisionnels des offices. Ce type d'intervention porte essentiellement sur des opérations de réhabilitation où le thermicien⁸ du groupement est amené à rédiger des cahiers des charges pour l'établissement de contrats de performance énergétique entre un office commanditaire et le prestataire « énergie ».

⁷ Pose d'un système d'alarme (2 devis, montant inférieur à 3 k€), déménagement (2 devis, montant inférieur à 1,3 k€), travaux d'électricité et câblage informatique (3 devis, montant inférieur à 3 k€), mobilier de bureaux (2 devis, montant inférieur à 1,4 k€ HT), mise en œuvre du site Internet en 2013 (3 devis, montant inférieur à 7,1 k€ HT), Audit interne en vue adhésion OPH Firminy et élargissement activité en septembre 2011 (3 prestataires consultés sur la base d'un cahier des charges pour une mission de conseil : 11,4 k€)

⁸ Pour la construction neuve, il peut apporter un conseil pour la mise en place de mesures de consommations d'énergie après la livraison de l'opération. Pour la maintenance du parc, le thermicien peut intervenir lors d'un changement de chaudière, pour le renouvellement des contrats d'entretien, de fourniture d'énergie, etc.

2.3.1.3 Personnel

Au 31 décembre 2015, le GIE compte cinq salariés. A l'origine, il n'en comptait qu'un seul, urbaniste de formation et chargé de mission en étude et aménagement ; celui-ci assure également depuis 2015 la direction opérationnelle du groupement. Dans le cadre des orientations et des budgets arrêtés par le CA, il dirige l'activité du GIE et recrute le personnel. En octobre 2013, un ingénieur thermicien a rejoint l'équipe, composée par ailleurs de deux conseillères commerciales à temps partiel (80 %), dont l'une est mise à disposition par Loire Habitat, et d'une secrétaire comptable à mi-temps.

2.3.2 Financement du groupement et clefs de répartition

2.3.2.1 Les dépenses du groupement

Les dépenses totales du groupement se sont élevées à 361 k€ en 2015, contre 341 k€ en 2014 et 242 k€ en 2013. Elles sont constituées des frais de personnels à hauteur de 61 % en 2015, des prestations refacturées aux membres (honoraires divers pour 21 %) et des frais généraux (18 %).

Charges du GIE (en k€)	2012	2013	2014	2015
Frais généraux	47	60	77	63
+ Masse salariale	87	174	227	220
<i>dont mise à disposition :</i>	0	76	55	37
+ Honoraires divers refacturés aux offices et aux collectivités (architectes, publicité, relations,...)	13	9	37	77
= Total des dépenses	147	242	341	361

Par convention, les frais généraux tels que définis par le CA dans ses délibérations relatives à l'adoption des budgets prévisionnels et du montant de la cotisation de l'exercice correspondent aux comptes suivants : comptes 60 (achats), 61 (services extérieurs), 62 (autres services extérieurs hors prestations refacturées et personnel mis à disposition), 63 (taxes), 65 (charges de gestion), 67 (charges exceptionnelles) et 68 (dotations aux amortissements).

2.3.2.2 Les recettes du groupement

Le financement des dépenses exposées par le GIE est assuré de quatre façons, l'ensemble constituant le chiffre d'affaires du GIE :

- la facturation, selon le temps passé, des prestations en aménagement réalisées pour les collectivités locales ;
- la facturation aux membres, selon le temps passé valorisé à un prix de journée⁹, des prestations de vente et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (aménagement, développement durable) ;
- par les dépenses directes refacturées aux membres (honoraires d'architectes, frais de publicités pour la promotion des programmes) ;
- par des appels de cotisation trimestriels, dont les modalités de calcul sont présentées au § 2.3.2.4.

Le tableau ci-après présente, sur la période 2012-2016, la formation du chiffre d'affaires en détaillant les parts respectives des trois activités (vente, aménagement et thermique) facturées aux membres du GIE :

⁹ En 2016, le prix de journée est de 546 € pour l'aménagement, 322 € pour la thermique et 234 € pour les ventes/acquisitions

Formation du chiffre d'affaires en k€	2012	2013	2014	2015	2016*
Commercialisation de logements	0	98	113	126	140
<i>en % du total des prestations de service</i>	0 %	65 %	46 %	42 %	52 %
+ Aménagement	33	31	62	100	71
<i>en % du total des prestations de service</i>	100 %	21 %	25 %	34 %	26 %
+ Thermique	0	22	73	70	59
<i>en % du total des prestations de service</i>	0 %	15 %	29 %	24 %	29 %
= Prestations par activité refacturées aux membres	33	152	248	296	270
+ Facturation aux collectivités	20	17	12	0	5
+ Cotisations perçues (1/5 pour chaque membre depuis 2013)	91	93	85	70	81
= Chiffre d'affaires (hors subvention d'exploitation)	144**	262	345	366	356

* Comptes prévisionnels non certifiés en 2016

** en 2012, le GIE a reçu par ailleurs une subvention d'exploitation de 3,5 k€ du fonds d'intervention pour le logement locatif social

Après avoir connu une progression soutenue de 2012 à 2015, où il est passé de 144 k€ à 366 k€, le chiffre d'affaires hors subventions d'exploitation a connu un tassement en 2016 pour s'établir à 356 k€.

En 2012, l'activité du groupement était réduite au seul champ des études en aménagement et ses ressources provenaient essentiellement des cotisations (90,8 k€) alors perçues auprès de trois offices seulement. L'extension des missions et de l'équipe, à partir de 2013, s'est traduite par une forte croissance des recettes dégagées sur les activités thermique, aménagement ainsi que, dans une moindre mesure, la commercialisation des logements. En 2016, en revanche, les prestations facturées aux membres ont reculé de près de 9 % (-26 k€) sous l'effet de la contraction des prestations d'aménagement et de thermique. En effet, seule l'activité de commercialisation de logements a continué à progresser cette année-là.

Les cotisations versées par les membres représentent une part significative, quoiqu'en recul, du chiffre d'affaires du groupement (19% en 2015, contre 35% en 2013).

La refacturation à chaque membre a été la suivante sur la période 2012-2015 :

Facturation du GIE à ses membres (en k€)	2012	2013	2014	2015
Loire Habitat	24	78	147	196
<i>en % du total des charges facturées hors cotisations</i>	72 %	51 %	59 %	66 %
MHSE	0	34	47	43
<i>en % du total des charges facturées hors cotisations</i>	0 %	23 %	19 %	14 %
Gier-Pilat Habitat	8	20	17	39
<i>en % du total des charges facturées hors cotisations</i>	24 %	13 %	7 %	13 %
OPH Firminy	1	11	29	15
<i>en % du total des charges facturées hors cotisations</i>	4 %	7 %	12 %	5 %
OPH de l'Ondaine	0	8	8	3
<i>en % du total des charges facturées hors cotisations</i>	0 %	5 %	3 %	1 %
= Total prestations refacturées aux membres	33	152	248	296

Loire Habitat est, de loin, le principal client du GIE. Sur la période, cet office représente en effet de 50 % à 70 % des prestations refacturées aux membres. Avec MHSE et Gier-Pilat-Habitat, les trois offices totalisent 90 % des prestations en 2015. Les offices de Firminy et de l'Ondaine font appel au groupement de façon très marginale (entre 4 % et 15 % pour les deux sur la période) ce qui, à l'expiration de la convention d'incitation financière conclu avec la CGLLS, pourrait questionner leur intérêt à se maintenir dans le groupement au regard notamment des cotisations payées.

De l'analyse détaillée par activité, il ressort que le groupement réalise presque 90 % de ses prestations de commercialisation de logements avec deux de ses membres (Loire Habitat et MHSE). De même, 90 % de l'activité « aménagement » est réalisée avec deux offices (Loire Habitat et Gier-Pilat Habitat). En revanche,

l'activité « thermique » est réalisée avec l'ensemble des membres de façon plus équilibrée, même si Loire Habitat demeure de loin le principal client (il représente plus de 50 % de ces facturations chaque année).

2.3.2.3 Présentation des clefs de répartition

Les prestations de services sont refacturées aux membres selon le temps passé à partir de clefs de répartition. Le budget prévisionnel annuel permet de déterminer pour chacune des activités « vente », « aménagement », « thermique », un prix de journée déterminé à partir du coût du salarié dédié à l'activité concernée, majoré de la moitié des frais généraux et de 40 % du coût du directeur¹⁰ ainsi que de la totalité du coût de la comptable, le tout divisé par le nombre de jours facturés dans l'année.

Pour les pôles « thermique » et « aménagement », la facturation est calculée à partir du nombre de jours d'intervention du directeur ou de l'ingénieur thermicien sur les projets concernés, affectés des prix de journée correspondants. Pour le volet commercial, la facturation est liée au nombre de jours consacrés à chaque membre auxquels sont ajoutés les frais de commercialisation engagés par le GIE¹¹. Chaque salarié déclare le nombre de jours consacrés pour chacun des membres et réalise un bilan trimestriel destiné à établir la facturation correspondante.

Pôle d'activité	Clefs de répartition	Facturation aux membres
Vente	Prix de journée = [Masse salariale des deux commerciales + 1/3*50 % (frais généraux + 40 % du directeur + 100 % de la secrétaire comptable)]/nombre de jours facturés de l'année	Prix de journée « Vente » * nombre de jours pour chaque membre + frais de commercialisation engagés par le GIE (annonces publicitaires)
AMO thermique du bâtiment	Prix de journée = [Masse salariale du thermicien + 1/3*50 % (frais généraux + 40 % du directeur + 100 % de la secrétaire comptable)]/nombre de jours facturés de l'année	Prix de journée « Thermique » * nombre de jours pour chaque membre
Aménagement	Prix de journée = [60 % de la masse salariale du directeur + 1/3*50 % (frais généraux + 40 % du directeur + 100 % de la secrétaire comptable)]/nombre de jours facturés de l'année	Prix de journée « Aménagement » * nombre de jours pour chaque membre

2.3.2.4 Modalités de calcul des cotisations

Le GIE procède auprès de chacun de ses membres à un appel de cotisation initial en début d'année. Au 4^{ème} trimestre, il réalise un ajustement de la cotisation de l'année en cours

L'assiette des cotisations correspond à la différence entre le montant total des dépenses et les prestations de services facturées (y compris aux collectivités). Elle est constituée, pour l'essentiel, de la moitié des frais généraux majorée de 60 % du coût salarial du directeur, et fait l'objet d'une répartition à part égale entre les membres.

Si la cotisation représente un peu moins de 20 % de la facturation totale (y compris cotisation) aux membres, il existe des écarts très importants entre chacun d'entre eux : en effet, celle-ci représente 6,7 % de la facturation totale de Loire Habitat en 2015, mais environ 25 % de celle de MHSE et de Gier-Pilat-Habitat, et de 48 % à 83 % pour les offices de Firminy et de l'Ondaine¹². La part des cotisations rapportées

¹⁰ Cette quote-part représente le temps consacré aux missions d'encadrement, d'organisation et de représentation du directeur.

¹¹ Annonces passées dans différents supports de communication.

¹² Cotisation par membre : 70/5 soit 14 k€ ; pour Loire Habitat : 14/ (14+ 196) soit 6,7 % de la facturation totale ; pour MHSE : 14/ (14+43) soit 25 % de la facturation totale ; pour GPH : 14/ (14+39) soit 26 % ; pour l'OPH de Firminy : 14/ (14+15) soit 48 % ; pour l'OPH de l'Ondaine : 14/ (14+3) soit 82 %.

aux prestations facturées de l'exercice est excessive pour les deux derniers offices. En l'absence d'incitation financière de la CGLLS, ils n'auraient pas d'intérêt économique objectif à se maintenir dans le GIE, sauf à ce que ce dernier réponde à des besoins complémentaires de ses membres.

En réponse aux observations provisoires, le GIE conteste que le mécanisme des cotisations actuellement en vigueur puisse potentiellement être perçu comme inéquitable, mais admet toutefois qu'il pose « une difficulté » sans néanmoins qualifier la nature de cette difficulté. Il estime que *« le remède [...] lui paraît être, non pas une sortie du groupement à l'issue du financement CGLLS, mais la rémunération du GIE pour un volume de prestations accru, via la recherche de missions propres à intéresser l'ensemble de ses membres. Cela conduira logiquement à une baisse de part de la cotisation dans le financement global. »*

L'Agence confirme le risque que le caractère inéquitable du mécanisme en vigueur ne finisse par conduire certains de ses membres à se retirer du GIE, à moins que ce dernier n'amende son mécanisme de facturation ou ne développe d'autres activités. S'il appartient au GIE et à ses membres de définir une solution appropriée, l'Agence est en devoir d'alerter sur le temps désormais compté qu'il reste pour mettre en œuvre une stratégie d'élargissement des prestations qui n'a, pour l'heure, rencontré qu'un succès limité aux diagnostics thermiques. Néanmoins, si cette voie devait être confirmée, l'Agence encourage les parties prenantes à se concentrer sur les enjeux stratégiques et patrimoniaux qui devraient être au cœur de la coopération des offices membres du groupement, et en particulier des offices intercommunaux.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité du GIE est tenue selon les dispositions du plan comptable général (PCG). Les comptes annuels ont été arrêtés par l'assemblée générale annuelle et certifiés sans réserve par le CAC.

Le contrôle des comptes est assuré par le même prestataire depuis 2012, suite à une consultation (trois candidats consultés par courrier). Une nouvelle consultation est prévue à l'échéance du contrat, en 2018.

3.2 ANALYSE FINANCIERE

3.2.1 Analyse de l'exploitation

Composantes du résultat (en k€)	2012	2013	2014	2015
Chiffre d'affaires	148 ¹³	262	345	366
<i>dont cotisations</i>	91	93	85	70
<i>dont prestations refacturées aux membres</i>	33	152	248	296
<i>dont facturations aux collectivités</i>	20	17	12	0
- Charges d'exploitation	147	242	341	361
<i>dont personnel</i>	87	174	227	220
= Résultat d'exploitation	1	20	4	5,5
+ Résultat financier	0	0	0	0
+ Résultat exceptionnel	0	-0,5	1	0,5
= Résultat de l'exercice	1	19	5	6

Le chiffre d'affaires du GIE s'élève à 366 k€ en 2015. Il a augmenté de 6 % seulement entre 2014 et 2015, mais de 32 % entre 2013 (première année d'extension des missions et de l'équipe) et 2014.

Pour 2015, les charges d'exploitation du GIE s'élèvent globalement à 361 k€. Les frais de personnel représentent 61% des charges d'exploitation en 2015, contre 72 % en 2013. Le recrutement, en fin d'année 2013, d'un ingénieur et d'une secrétaire comptable à mi-temps explique la hausse importante des dépenses de personnel en 2014.

Le groupement n'a pas pour objectif de réaliser des bénéfices, conformément à l'article L. 251-1 du Code de commerce.

Les résultats de l'exercice positifs ou négatifs, sont répartis solidairement entre chaque membre. Ils sont répartis à parts égales entre les membres du groupement conformément à l'article 19 des statuts et à l'article 4 du règlement intérieur.

3.2.2 Analyse de la structure financière

Composantes du bilan (en k€)	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	0	0	0	0
+ Provisions	0	0	0	0
- Actif immobilisé net	2	29	31	30
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	23	52	50	57
<i>dont (-) Cumul des amortissements</i>	21	23	19	27
= Fonds de roulement net global	-2	-29	-31	-30
+ Créances	53	127	100	108
- Dettes	56	137	151	147
= Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement	-6	-8	- 51	- 39
Trésorerie nette	6	-1	25	15

Le GIE est constitué sans capital et ne dispose d'aucune dette financière, ni provision de long terme. Les emplois stables sont composés de quelques immobilisations corporelles (matériel informatique et de bureau pour l'essentiel) et incorporelles (logiciels), dont les durées d'amortissement sont réduites (trois à

¹³ Ce chiffre inclut une subvention d'exploitation de 3,5 k€ en 2012

dix ans) par nature. Son fonds de roulement est donc légèrement négatif, ce qui ne pose pas de problème particulier compte tenu des modalités de fonctionnement du GIE.

Les avances de cotisations de début d'année, conjuguées aux facturations trimestrielles des prestations, procurent la trésorerie dont le GIE a besoin. Néanmoins, il peut également bénéficier, si nécessaire, d'avances en compte courant pour faire face à des besoins complémentaires et ponctuels de trésorerie.

Au 31 décembre 2015, la trésorerie nette s'élève à 15 k€.

4.ANNEXES

4.1 INFORMATIONS GENERALES

GIE SYNERGIE HABITAT – 42

RAISON SOCIALE : GIE Synergie Habitat		
SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	39 rue Charles de Gaulle / 2 rue Camélinat	Téléphone :
Code postal, Ville :	42000 Saint-Etienne	Télécopie :
PRÉSIDENT : Marie-Laure Vuittenez		
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2016		
	Membres	Fonctions
Président	Marie-Laure Vuittenez	DG de Métropole Habitat Saint-Etienne
	Norbert Sirop	DG de l'OPH de l'Ondaine
	Laurent Gagnaire	DG de Loire Habitat
	Jean Vallati	DG de Gier-Pilat-Habitat
	François Perrier	DG de l'OPH de Firminy
Effectif au 01/01/2016	Cadres : 2 Employés : 3	Total administratif et technique : 6

4.2 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		